

**CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT  
XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

*Báo cáo Tài chính*

*kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011*

**CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT  
XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

*Báo cáo Tài chính*

*kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011*



Được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

**MỤC LỤC**

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	05 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09 - 09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 10
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 25

304  
ĐƠN  
NHIỆM  
VỤ  
KIỂM  
TOÁN  
TP.

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### **Công ty**

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25 tháng 7 năm 2006; Đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 23 tháng 5 năm 2009; Đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 03 tháng 07 năm 2009; Đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 18 tháng 6 năm 2010; Đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 9 năm 2010; Đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 01 tháng 8 năm 2011; Đăng ký thay đổi lần thứ bảy giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 19 tháng 9 năm 2011.

### **Lĩnh vực Kinh doanh**

- Xây dựng và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.

- Kinh doanh nhà. Trang trí nội ngoại thất. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).

- Lập dự án đầu tư. San lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải).

- Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu.

- Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng (trừ khám chữa bệnh), khu thương mại (không kinh doanh tại trụ sở). Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Mua bán vật liệu trang trí nội ngoại thất và các cấu kiện bê tông đúc sẵn, các cấu kiện kết cấu thép, cửa các loại, máy móc thiết bị công cụ ngành xây dựng. Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán. Sàn giao dịch bất động sản. Quản lý dự án. Kinh doanh khách sạn; nhà hàng ăn uống (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống tại trụ sở).

- Sản xuất đồ gỗ xây dựng ( không hoạt động tại trụ sở ), sản xuất sắt, thép, gang ( không hoạt động tại trụ sở ). Sản xuất các cấu kiện kim loại ( không hoạt động tại trụ sở ). Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại ( không hoạt động tại trụ sở ). Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn. Sửa chữa máy móc thiết bị ( không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi , mạ điện tại trụ sở ). Thoát nước và xử lý nước thải ( không hoạt động tại trụ sở ). Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dung khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ ( trừ kinh doanh bến bãi ô tô ). Bốc xếp hàng hóa. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý. Môi giới ( trừ môi giới bất động sản ). Đấu giá.

- Vệ sinh chung nhà cửa. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác: Thể dục thể hình. Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình ( không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở ). Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình

Trụ sở chính: Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận - TP.HCM

Tổng vốn điều lệ là **58.196.720.000 VND** (Năm mươi tám tỷ một trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi triệu đồng)



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**Công ty bao gồm các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc sau đây:**

**Các đơn vị trực thuộc**

**Địa chỉ**

Văn phòng Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận	48 Hoa sứ Lầu 2 Lôm C Cao Ốc PNTECHCONS
Chi nhánh 1 Trung Tâm Xây Dựng Vinh Tiến	48 Hoa sứ Lầu 2 Lôm C Cao Ốc PNTECHCONS
Chi nhánh 2 Trung Tâm Thiết kế An Gia	48 Hoa sứ Lầu 2 Lôm C Cao Ốc PNTECHCONS
Chi nhánh 3 Sân Giao Dịch Bất Động Sản Phúc Lộc	48 Hoa sứ Lầu 2 Lôm C Cao Ốc PNTECHCONS

**Công ty liên kết, liên doanh**

**Vốn đầu tư**

DNTN TM & XD Anh Dũng	55.661.705.907 VND
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Gia Định	30.332.325.601 VND
Công Ty Thuốc Sát Trùng Việt Nam	42.873.425.000 VND
Phòng khám Đa Khoa Nancy	74.011.100 VND

**Kết quả hoạt động**

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 25.917.400.966 VND (Năm 2010 lợi nhuận sau thuế là 27.439.977.296 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2011 là 14.190.633.395 VND (Năm 2010 lợi nhuận chưa phân phối là 10.294.613.316 VND).

**Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**Hội đồng quản trị và Ban giám đốc:**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông : Văn Bá Tuấn	Chủ tịch
Bà: Lê Hồng Nhung	Thành viên
Ông : Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên
Ông : Phạm Hồng Chí	Thành viên
Ông : Lê Hữu Sơn	Thành viên

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

Ông : Văn Bá Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông : Nguyễn Thành Nhơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông : Phạm Hồng Chí	Kế Toán Trưởng

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Nghiêm Bá Bích	Trưởng ban kiểm soát
Nguyễn Trọng Đồng	Thành viên
Nguyễn Thị Vân	Thành viên

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

### **Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể chò rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### **Phê duyệt các báo cáo tài chính**

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2011 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty.

*Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2012*

**TM. Hội đồng quản trị**  
**Chủ tịch**

  
**Văn Bá Tuấn**



Số : 103 /BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN**

*Về Báo cáo Tài chính năm 2011 của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận*

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận được lập ngày 19 tháng 02 năm 2012 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được trình bày từ trang 05 đến trang 25 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

**Cơ sở ý kiến:**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng; các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên:**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2012

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

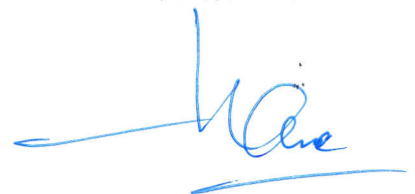


**Tổng Giám đốc**

**LÊ VĂN TUẤN**

Chứng chỉ KTV số:0479 /KTV

**Kiểm toán viên**



**ĐỖ KHẮC THANH**

Chứng chỉ KTV số: Đ0064/KTV

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>112.180.173.983</b>	<b>164.225.586.812</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	57.588.872.975	96.482.394.472
111	1. Tiền		5.694.275.414	5.327.224.442
112	2. Các khoản tương đương tiền		51.894.597.561	91.155.170.030
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			
121	1. Đầu tư ngắn hạn			
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		23.658.328.953	21.769.881.793
131	1. Phải thu khách hàng		21.390.799.863	11.972.244.867
132	2. Trả trước cho người bán		1.389.481.081	3.446.284.968
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			5.749.799.848
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
135	5. Các khoản phải thu khác	04	878.048.009	601.552.110
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
140	IV. Hàng tồn kho		26.398.089.840	26.939.626.893
141	1. Hàng tồn kho	05	26.398.089.840	26.939.626.893
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.534.882.215	19.033.683.654
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		265.044.066	45.857.794
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.209.295.221	3.840.031.837
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	06	1.020.229.984	3.786.389.810
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		40.312.944	11.361.404.213
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>188.875.143.722</b>	<b>174.313.226.488</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn			
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
213	3. Phải thu dài hạn nội bộ			
218	4. Phải thu dài hạn khác			
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>54.375.442.653</b>	<b>44.136.474.504</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	07	23.652.410.003	4.275.569.198
222	- Nguyên giá		27.615.611.039	6.911.219.849
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(3.963.201.036)	(2.635.650.651)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	08	13.812.843.384	11.579.741.938
228	- Nguyên giá		14.942.950.654	12.238.661.597
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.130.107.270)	(658.919.659)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	09	16.910.189.266	28.281.163.368
240	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	10	<b>5.342.209.107</b>	<b>5.385.181.835</b>
241	- Nguyên giá		5.385.181.835	5.385.181.835
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(42.972.728)	
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>128.991.467.608</b>	<b>124.492.787.491</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		128.941.467.608	124.442.787.491
258	3. Đầu tư dài hạn khác	11	50.000.000	50.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)			
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>166.024.354</b>	<b>298.782.658</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	166.024.354	298.782.658
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
268	3. Tài sản dài hạn khác			
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>301.055.317.705</b>	<b>338.538.813.300</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
300	<b>A . NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>210.373.595.103</b>	<b>258.457.365.454</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>119.571.987.191</b>	<b>105.886.269.895</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn			
312	2. Phải trả người bán		4.323.280.108	1.153.675.484
313	3. Người mua trả tiền trước		26.128.756.596	27.225.590.821
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.926.442.375	2.518.609.063
315	5. Phải trả người lao động		5.112.078.407	1.437.724.102
316	6. Chi phí phải trả	14	41.218.869.895	16.884.474.315
317	7. Phải trả nội bộ			6.058.380.347
318	8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây			14.725.455
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	15	39.550.193.353	49.168.380.379
320	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.312.366.457	1.424.709.929
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>90.801.607.912</b>	<b>152.571.095.559</b>
331	1. Phải trả dài hạn người bán			
332	2. Phải trả dài hạn nội bộ			
333	3. Phải trả dài hạn khác		4.250.939.120	4.118.471.424
334	4. Vay và nợ dài hạn	16	30.195.000.000	31.159.463.520
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		97.688.962	97.688.962
337	7. Dự phòng phải trả dài hạn	17	51.812.343.467	53.644.315.135
338	8. Doanh thu chưa thực hiện		4.445.636.363	63.551.156.518
339	9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			
400	<b>B . VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>90.681.722.602</b>	<b>80.081.447.846</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	18	<b>90.681.722.602</b>	<b>80.081.447.846</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		58.196.720.000	55.425.900.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần			
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu			
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)		(5.300.000)	(5.300.000)
415	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		12.883.540.559	10.261.250.774
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		5.416.128.648	4.104.983.756
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		14.190.633.395	10.294.613.316
421	11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>			
432	2. Nguồn kinh phí			
433	3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>301.055.317.705</b>	<b>338.538.813.300</b>



**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại - USD			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu



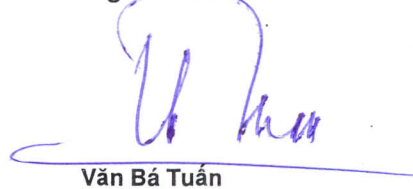
Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chí

Tổng Giám đốc



Văn Bá Tuấn



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	149.323.464.383	163.688.593.062
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	149.323.464.383	163.688.593.062
11	4. Giá vốn hàng bán	22	110.560.943.978	120.019.394.596
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.762.520.405	43.669.198.466
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	11.715.659.249	15.553.064.644
22	7. Chi phí tài chính		3.160.984.465	
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	
24	8. Chi phí bán hàng		36.553.858	
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		25.463.831.029	23.083.620.919
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21.816.810.302	36.138.642.191
31	11. Thu nhập khác		12.852.283.705	447.994.203
32	12. Chi phí khác		10.727.093	
40	13. Lợi nhuận khác		12.841.556.612	447.994.203
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		34.658.366.914	36.586.636.394
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	8.740.965.948	9.146.659.099
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>25.917.400.966</u>	<u>27.439.977.296</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	25	4.613	5.532

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Tường Vân

Phạm Hồng Chí

Văn Bá Tuấn

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2011

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2011	Năm 2010
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		172.227.123.888	133.959.286.672
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(68.199.782.405)	(61.294.509.193)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(30.483.507.211)	(27.970.149.313)
04	4. Tiền chi trả lãi vay			
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(5.974.806.122)	(14.724.758.723)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		485.555.575.157	302.081.390.970
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(578.294.225.490)	(375.594.185.944)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(25.169.622.183)</b>	<b>(43.542.925.531)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác		(4.887.496.777)	(121.830.091)
22	2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		2.730.000	7.600.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác			
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị			
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.		(1.874.669.017)	(6.319.488.353)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.			10.128.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia			5.054.400.000
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(6.759.435.794)</b>	<b>8.748.681.556</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			30.000.000.000
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			(3.810.000)
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được			
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(964.463.520)	(536.536.480)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính			
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.000.000.000)	(5.542.059.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(6.964.463.520)</b>	<b>23.917.594.520</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(38.893.521.497)</b>	<b>(10.876.649.455)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>96.482.394.472</b>	<b>107.359.043.927</b>
61	<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>			
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>57.588.872.975</b>	<b>96.482.394.472</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu



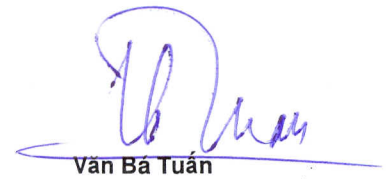
Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chí

Tổng Giám đốc



Văn Bá Tuấn

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25 tháng 7 năm 2006; Đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 23 tháng 5 năm 2009; Đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 03 tháng 07 năm 2009; Đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 18 tháng 6 năm 2010; Đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 9 năm 2010; Đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 01 tháng 8 năm 2011; Đăng ký thay đổi lần thứ bảy giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 19 tháng 9 năm 2011.

Tổng vốn điều lệ là 58.196.720.000 VND (Năm mươi tám tỷ một trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi triệu đồng)

Trụ sở chính: Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận - TP.HCM

#### Lĩnh vực kinh doanh:

- Xây dựng và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.

- Kinh doanh nhà. Trang trí nội ngoại thất. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).

- Lập dự án đầu tư. San lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải).

- Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu.

- Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng (trừ khám chữa bệnh), khu thương mại (không kinh doanh tại trụ sở). Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Mua bán vật liệu trang trí nội ngoại thất và các cấu kiện bê tông đúc sẵn, các cấu kiện kết cấu thép, cửa các loại, máy móc thiết bị công cụ ngành xây dựng. Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán. Sàn giao dịch bất động sản. Quản lý dự án. Kinh doanh khách sạn; nhà hàng ăn uống (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống tại trụ sở).

- Sản xuất đồ gỗ xây dựng ( không hoạt động tại trụ sở ), sản xuất sắt, thép, gang ( không hoạt động tại trụ sở ). Sản xuất các cấu kiện kim loại ( không hoạt động tại trụ sở ). Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại ( không hoạt động tại trụ sở ). Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn. Sửa chữa máy móc thiết bị ( không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi , mạ điện tại trụ sở ). Thoát nước và xử lý nước thải ( không hoạt động tại trụ sở ). Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dung khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ ( trừ kinh doanh bến bãi ô tô ). Bốc xếp hàng hóa. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý. Môi giới ( trừ môi giới bất động sản ). Đấu giá.

- Vệ sinh chung nhà cửa. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác: Thể dục thể hình. Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình ( không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở ). Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### **Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

#### **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

##### **Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

##### **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

##### **Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

##### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm 31/12/2011.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Đối với chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ ngắn hạn (một năm trở xuống) thì hạch toán vào khoản mục Chênh lệch tỷ giá hối đoái trên Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

##### **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

### **Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	04 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	04 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao
- Nhà cửa vật kiến trúc	10-50 Năm

### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

### **Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phạt trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

### **Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích lập các quỹ theo điều lệ Công Ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Ngày 31 tháng 12 năm 2011*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư và tư vấn giám sát chấp nhận.

### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hay sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho tới khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời được ghi giảm giá tài sản nguyên giá tài sản cố định có liên quan.

### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 25%.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

**3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2011	01/01/2011
<b>TIỀN</b>	<b>5.694.275.414</b>	<b>5.327.224.442</b>
Tiền mặt	2.576.269.918	1.193.862.768
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>3.118.005.496</b>	<b>4.133.361.674</b>
+ Ngân hàng Ngoại thương	2.465.980	2.537.085
+ Ngân hàng Đông Á	170.747.862	152.705.179
+ Eximbank	245.403.073	39.737.099
+ Ngân hàng Công thương	2.364.124.976	2.814.894.760
+ Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội	210.078.832	946.342.020
+ Ngân hàng Á Châu	27.594.148	157.417.075
+ Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	87.293.367	19.728.456
+ Ngân hàng Đầu tư phát triển	10.297.258	
<b>CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>51.894.597.561</b>	<b>91.155.170.030</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng kì hạn 01 tháng</b>	<b>48.275.227.746</b>	<b>49.669.129.749</b>
Ngân hàng SHB	6.500.000.000	
Ngân hàng Công thương	30.113.184.283	49.529.129.749
Ngân hàng Thương Tín	9.000.000.000	140.000.000
Ngân hàng Á Châu	2.662.043.463	
<b>Tiền gửi ngân hàng kì hạn 03 tháng</b>	<b>3.619.369.815</b>	<b>41.486.040.281</b>
Ngân hàng Công thương	3.619.369.815	28.305.936.624
Ngân hàng Đầu tư Phát triển		3.180.103.657
Eximbank		10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>57.588.872.975</b>	<b>96.482.394.472</b>

**4. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2011	01/01/2011
- Phải thu về cổ phần hoá		
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia		
- Phải thu khác	878.048.009	601.552.110
+ Ngân sách thành phố (Công trình Cổng hợp)		464.213.627
+ Trung tâm TĐTT khu Rạch Miễu	531.136.131	
+ Các hộ giải tỏa - tiền lắp điện thoại, ăng ten		63.907.949
+ Lãi TNGN có kỳ hạn	129.493.009	
+ Nước các hộ dân	145.353.695	3.310.465
+ Bảo Hiểm cháy nổ của các hộ dân PNTC		1.657.672
+ Thuế TNCN CB CNV	64.697.660	68.462.397
+ Phải thu khác	7.367.514	
<b>Cộng</b>	<b>878.048.009</b>	<b>601.552.110</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

### 5. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
- Hàng mua đang đi đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	40.996.536	847.685.329
- Công cụ, dụng cụ	4.168.437.559	5.990.909
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	14.948.013.692	18.845.308.602
- Thành phẩm	7.240.642.053	7.240.642.053
- Hàng hóa		
- Hàng gửi đi bán		
- Hàng hóa kho bảo thuế		
- Hàng hóa bất động sản		
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b><u>26.398.089.840</u></b>	<b><u>26.939.626.893</u></b>

### 6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp trước	1.020.229.984	3.786.389.810
- Thuế giá trị gia tăng được hoàn	3.209.295.221	3.840.031.837
- Thuế thu nhập cá nhân		
<b>Cộng</b>	<b><u>4.229.525.205</u></b>	<b><u>7.626.421.647</u></b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

7. TÁNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH		Đơn vị tính: VND				
Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm		1.113.414.009	5.353.575.740	444.230.100		6.911.219.849
Số tăng trong năm	18.286.132.181	571.125.362	1.569.507.564	416.659.610		20.843.424.717
- Mua trong năm		571.125.362	1.569.507.564	416.659.610		2.557.292.536
- Đầu tư XDCB hoàn thành	18.286.132.181					18.286.132.181
- Tặng khác						
Số giảm trong năm		139.033.527				139.033.527
- Thanh lý		139.033.527				139.033.527
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.286.132.181</b>	<b>1.545.505.844</b>	<b>6.923.083.304</b>	<b>860.889.710</b>		<b>27.615.611.039</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm		603.804.970	1.790.786.624	241.059.057		2.635.650.651
Số tăng trong năm	262.524.151	397.918.972	632.094.638	163.319.058		1.455.856.819
- Khấu hao trong năm	262.524.151	397.918.972	632.094.638	163.319.058		1.455.856.819
- Tặng khác						
Cộng		128.306.434				128.306.434
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán		128.306.434				128.306.434
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>262.524.151</b>	<b>873.417.508</b>	<b>2.422.881.262</b>	<b>404.378.115</b>		<b>3.963.201.036</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm		509.609.039	3.562.789.116	203.171.043		4.275.569.198
Tại ngày cuối năm	18.023.608.030	672.088.336	4.500.202.042	456.511.595		23.652.410.003

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2011

**8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	11.519.433.997	60.000.000	659.227.600		12.238.661.597
Số tăng trong năm	2.541.789.057	162.500.000			2.704.289.057
- Mua trong năm	2.541.789.057	162.500.000			2.704.289.057
- Tạo ra từ nội bộ DN					
- Tăng do hợp nhất KD					
- Tăng khác					
Số giảm trong năm					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm	14.061.223.054	222.500.000	659.227.600		14.942.950.654
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	455.376.889	30.000.000	173.542.770		658.919.659
Số tăng trong năm	281.224.461	15.000.000	174.963.150		471.187.611
- Khấu hao trong năm	281.224.461	15.000.000	174.963.150		471.187.611
- Tăng khác					
Số giảm trong năm					
- Giảm khác					
<b>Cộng</b>					
Số dư cuối năm	736.601.350	45.000.000	348.505.920		1.130.107.270
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	11.064.057.108	30.000.000	485.684.830		11.579.741.938
Tại ngày cuối năm	13.324.621.704	177.500.000	310.721.680		13.812.843.384

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

### 09. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2011	01/01/2011
- Công trình Cần Giờ	16.910.189.266	16.900.949.266
- Nhà 127 Trần Huy Liệu	16.910.189.266	11.380.214.102
	<b>16.910.189.266</b>	<b>28.281.163.368</b>

### 10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>I. Nguyên giá</b>	<b>5.385.181.835</b>			<b>5.385.181.835</b>
- Quyền sử dụng đất	4.096.000.000			4.096.000.000
- Nhà	1.289.181.835			1.289.181.835
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>42.972.728</b>			<b>42.972.728</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	42.972.728			42.972.728
<b>III. Giá trị còn lại</b>	<b>5.342.209.107</b>			<b>5.342.209.107</b>
- Quyền sử dụng đất	4.096.000.000			4.096.000.000
- Nhà	1.246.209.107			1.246.209.107

### 11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2011		01/01/2011	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Đầu tư cổ phiếu		50.000.000		50.000.000
+ Cty CP Song Tân Đức Hòa (*)				
+ Cty CP Gạch ngói Long Bình	5.000	50.000.000	5.000	50.000.000
- Đầu tư trái phiếu				
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu (**)				
- Đầu tư dài hạn khác				
<b>Cộng</b>		<b>50.000.000</b>		<b>50.000.000</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2011	01/01/2011
- Công cụ dụng cụ	166.024.354	298.782.658
<b>Cộng</b>	<b>166.024.354</b>	<b>298.782.658</b>

### 13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	31/12/2011	01/01/2011
- Thuế giá trị gia tăng	1.615.350.941	1.993.767.778
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế xuất, nhập khẩu		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Thuế thu nhập cá nhân	311.091.434	524.841.285
<b>Cộng</b>	<b>1.926.442.375</b>	<b>2.518.609.063</b>

### 14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2011	01/01/2011
- Dự án PNTC	29.819.468.131	523.199.061
- Chi phí bảo hành công trình SCB	2.792.876.417	2.792.876.417
- Chi phí bảo hành công trình PNTC	6.534.694.097	11.496.567.587
- Lãi trái phiếu phải trả	2.071.831.250	2.071.831.250
<b>Cộng</b>	<b>41.218.869.895</b>	<b>16.884.474.315</b>

### 15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2011	01/01/2011
- Tài sản thừa chờ xử lý		
- Kinh phí công đoàn		
- Bảo hiểm xã hội	18.243.307	
- Bảo hiểm y tế	3.287.119	
- Phải trả về cổ phần hóa		
- Cổ tức phải trả	10.596.575.000	8.313.090.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	28.932.087.927	40.855.290.379
<b>Cộng</b>	<b>39.550.193.353</b>	<b>49.168.380.379</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Đơn vị tính: VND	
	31/12/2011	01/01/2011
(*) Chi tiết các khoản phải trả khác:		
+ Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn	27.340.046.087	27.340.046.087
+ Chi phí bảo hành 2% căn hộ chung cư		7.675.204.886
+ Thu phí quản lý cao ốc PNTC	136.244.550	136.244.550
+ Tiền cọc thuê nhà		144.969.800
+ Thuế TNCN CB CNV	48.965.062	13.736.554
+ BHCN năm 2011	40.994.235	
+ UBND F7	7.319.000	7.319.000
+ Phải trả CBCNV		4.203.033.544
+ Phải trả tiền sử dụng đất	1.205.321.250	1.205.321.250
+ Đối tượng khác	121.697.922	129.414.708
+ Ban QLDA khu RM	31.499.821	
<b>Cộng</b>	<b>28.932.087.927</b>	<b>40.855.290.379</b>

### 16. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2011	01/01/2011
Vay dài hạn	30.195.000.000	31.159.463.520
- Vay ngân hàng		
- Vay đối tượng khác (*)	195.000.000	1.159.463.520
- Trái phiếu phát hành (**)	30.000.000.000	30.000.000.000
Nợ dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>30.195.000.000</b>	<b>31.159.463.520</b>

(\*) Vay tín chấp của Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn, lãi suất 0%

(\*\*) Trái phiếu chuyển đổi, thời hạn 2 năm, huy động đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng 127 Trần Huy Liệu với lãi suất 10%/năm.

### 17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2011	01/01/2011
- Chi phí trích trước dự án hạ tầng Rạch Miễu (*)	51.812.343.467	53.644.315.135
<b>Cộng</b>	<b>51.812.343.467</b>	<b>53.644.315.135</b>

(\*) Ghi chú: Đây là khoản trích trước chi phí của dự án đầu tư (Hạ tầng khu dân cư Rạch Miễu quận Phú Nhuận) từ giai đoạn Nhà nước chuyển sang cổ phần tiếp tục thực hiện hoàn thành theo các biên bản kiểm tra quyết toán, bàn giao của các cơ quan ban ngành chủ quản.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của CSH	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>41.363.000.000</b>			<b>(1.500.000)</b>		<b>21.293.733.720</b>	<b>7.517.253.044</b>	<b>2.732.984.901</b>
Tăng vốn trong năm trước	14.062.900.000			(3.800.000)				
Lãi trong năm trước						27.439.977.296		
Tăng do trích từ lợi nhuận								
Tăng vốn trong năm trước						(14.062.900.000)		
Lỗ trong năm trước								
Chia cổ tức						(13.855.150.000)		
Trích quỹ từ lợi nhuận						(6.859.994.316)	2.743.997.730	1.371.998.855
Sử dụng quỹ						(2.320.534.107)		
Chi thù lao HĐQT, Ban KS						(1.340.519.277)		
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>55.425.900.000</b>			<b>(5.300.000)</b>		<b>10.294.613.316</b>	<b>10.261.250.774</b>	<b>4.104.983.756</b>
Tăng vốn trong năm nay	2.770.820.000							
Lãi trong năm nay						25.917.400.966		
Tăng do trích từ lợi nhuận							2.622.289.785	1.311.144.892
Tăng khác								
Sử dụng quỹ								
Lỗ trong năm nay						(14.547.855.000)		
Chia cổ tức						(6.555.724.462)		
Trích quỹ từ lợi nhuận								
Giảm khác						(917.801.425)		
Chi thù lao HĐQT, Ban KS						14.190.633.395	12.883.540.559	5.416.128.648
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>58.196.720.000</b>			<b>(5.300.000)</b>		<b>14.190.633.395</b>	<b>12.883.540.559</b>	<b>5.416.128.648</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

### 18. b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	%	Đầu năm	%
Vốn góp của Nhà nước	22.793.400.000	39%	21.708.000.000	39%
Vốn góp của các đối tượng khác	35.398.020.000	61%	33.712.600.000	61%
- Do pháp nhân nắm giữ	949.730.000	2%	904.500.000	2%
- Do thể nhân nắm giữ	34.448.290.000	59%	32.808.100.000	59%
Cổ Phiếu quỹ (*)	5.300.000		5.300.000	
<b>Cộng</b>	<b>58.196.720.000</b>	<b>100%</b>	<b>55.425.900.000</b>	<b>100%</b>

(\*) Đến thời điểm 31/12/2011, số lượng cổ phiếu quỹ của công ty là 530 CP. Giá trị cổ phiếu quỹ trên được trình bày theo mệnh giá của cổ phần.

### 18. c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	55.425.900.000	55.425.900.000
- Vốn góp tăng trong năm	2.770.820.000	
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	58.196.720.000	55.425.900.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	14.547.855.000	

### 18. d) Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.819.672	5.542.590
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.819.672	5.542.590
- Cổ phiếu phổ thông	5.819.672	5.542.590
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	530	530
- Cổ phiếu phổ thông	530	530
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.819.142	5.542.060
- Cổ phiếu phổ thông	5.819.142	5.542.060
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

### 18. d) Các quỹ của công ty:

	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	12.883.540.559	10.261.250.774
- Quỹ dự phòng tài chính	5.416.128.648	4.104.983.756
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
<b>Cộng:</b>	<b>18.299.669.207</b>	<b>14.366.234.530</b>

### 18. e) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể:

- Chi phí ghi nhận ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu gồm:	
+ Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát:	917.801.425 đ

### 19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2011	Năm 2010
Doanh thu bán hàng	66.027.606.702	65.947.010.917
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.113.188.890	9.000.007.292
Doanh thu hợp đồng xây dựng	71.179.394.391	87.322.579.105
Doanh thu khác	3.274.400	1.418.995.748
<b>Cộng</b>	<b>149.323.464.383</b>	<b>163.688.593.062</b>

### 20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

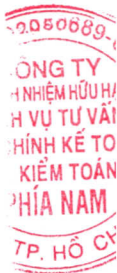
	Năm 2011	Năm 2010
Chiết khấu thương mại		
Giảm giá hàng bán		
<b>Cộng</b>		

### 21. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2011	Năm 2010
Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa	66.027.606.702	65.947.010.917
Doanh thu thuần dịch vụ	12.113.188.890	9.000.007.292
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	71.179.394.391	87.322.579.105
Doanh thu khác	3.274.400	1.418.995.748
<b>Cộng</b>	<b>149.323.464.383</b>	<b>163.688.593.062</b>

### 22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2011	Năm 2010
Giá vốn của hàng hóa đã bán	3.274.400	1.395.342.943
Giá vốn của thành phẩm đã bán	35.369.055.987	33.215.197.780
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.315.614.668	1.152.902.941
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	72.872.998.923	84.255.950.932
<b>Cộng</b>	<b>110.560.943.978</b>	<b>120.019.394.596</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

### 23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2011	Năm 2010
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.712.704.705	10.553.064.644
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		5.000.000.000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.954.544	
<b>Cộng</b>	<b>11.715.659.249</b>	<b>15.553.064.644</b>

### 24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2011	Năm 2010
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (*)	8.740.965.948	9.146.659.099
<b>Cộng</b>	<b>8.740.965.948</b>	<b>9.146.659.099</b>

(\*) Chi tiết thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

	Năm 2011	Năm 2010
- Thu nhập trước thuế	34.658.366.914	36.586.636.394
- Các khoản điều chỉnh tăng	305.496.879	
- Thu nhập tính thuế	34.963.863.793	36.586.636.394
- Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
- Thuế TNDN hiện hành	8.740.965.948	9.146.659.099

### 25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	Năm 2011	Năm 2010
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	25.917.400.966	27.439.977.296
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	5.617.973	4.960.437
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	4.613	5.532

### 26. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS). Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Chí

Tổng Giám đốc

Văn Bá Tuấn